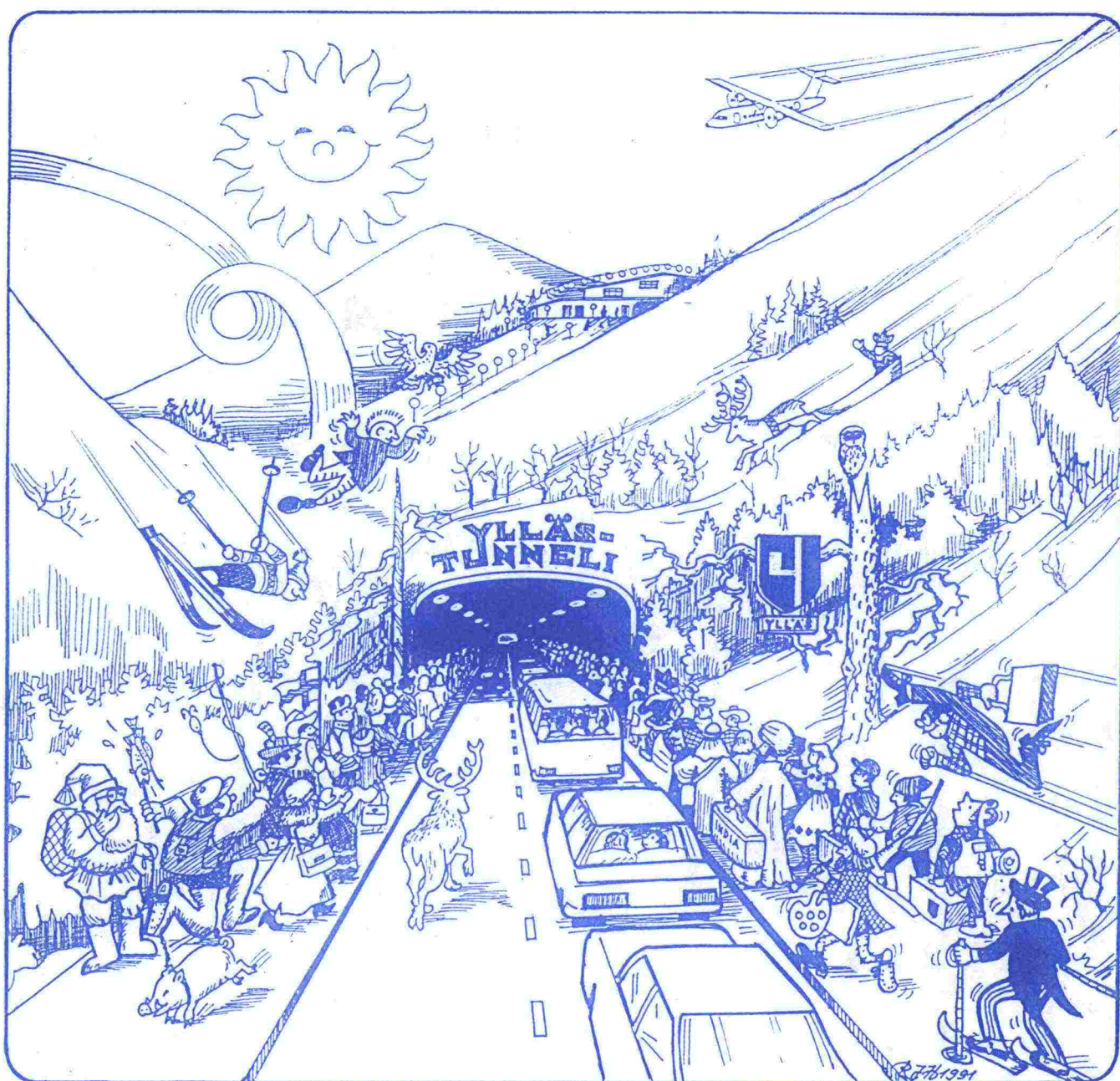


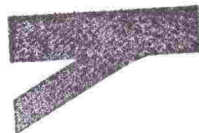
YLLÄSTUNNELI

MARKKINOINTISELVITYS



Tielaitos Lapin tiepiiri
Suunnittelukeskus Oy

08 TIEL / LAP



Tielaitos
Tiehallituksen kirjasto

Doknro: 120725

Nidenro: ~~920101~~

921001

		Sivu
1	LÄHTÖKOHTA	1
2	ALUEEN SUUNNITTELUTILANNE	2
3	MARKKINOINTISELVITYKSEN TAVOITTEET	2
4	MARKKINOINTISELVITYKSEN TOTEUTUS	3
	4.1 Toimenpiteet	3
	4.2 Käytetty materiaali	3
	4.3 Saavutetut kontaktit	4
	4.4 Julkinen sektori	4
	4.5 Yrittäjät	4
	4.6 Rahoittajat	4
5	HANKKEEN TOTEUTUMINEN	5
	5.1 Hankekokonaisuus	5
	5.2 Toteutumisen edellytyksiä	5
	5.3 Asiakasvirta	5
	5.4 Rahoitus	6
	5.5 Tunnelimaksukokeilu	6
	5.6 Kustannukset ja rahoitus	6
6	TOTEUTUSSTRATEGIA	7
7	MÄÄRÄRAHAVARAUKSET	8
8	KEHITYSYHTIÖN PERUSTAMINEN	8
	8.1 Yhtiön toimiala	8
	8.2 Perustaminen ja perustajaosakkaat	8
	8.3 Taloudellinen panostus	9
	8.4 Tilaluettelo ja osakkeet	9
	8.5 Yhtiövastikkeet	9
	8.6 Yhtiön hallinto	10
9	MAANVUOKRASOPIMUS	10
10	HANKKEEN TOTEUTTAMISAIKATAULU	10
11	LOPPUARVIO	10

YLLÄSTUNNELIN MARKKINOINTISELVITYS

1

LÄHTÖKOHTA

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan liikennejaoston toimeksiannon mukaisesti on Lapin tiepiiri selvittänyt Ylläsjärven ja Äkäslompolon välisen tieyhteyden toteuttamista matkailua edistävänä tunneliratkaisuna yhdyskuntarakennetta selkeyttäen. Toimeksiannosta on julkaistu raportti "Yllästunneli- tekninen, ympäristöllinen ja taloudellinen selvitys". Raportti on luovutettu liikennejaostolle 18.12.1990. Selvitystyön perusteella tunneli on toteuttamiskelpoinen.

Eduskunta myönsi liikennejaoston esityksestä vuoden 1991 budjetissa määrärahan Yllästunnelin markkinointiselvityksen tekemistä varten. Selvityksen tekemisestä on vastannut Suunnittelukeskus Oy Lapin tiepiirin nimeämän ryhmän johdossa ja ohjauksessa. Työryhmään nimettiin:

piiri-insinööri Sauli Niku-Paavo, Lapin tiepiiri, puheenjohtaja
tullivartija Aukusti Lämsä, Kolari
aluejohtaja Seppo Siira, Kehitysaluerahasto
suunnittelupäällikkö Erkki Vuontisjärvi, Lapin tiepiiri
kunnanjohtaja Juhani Kunnari, Kolarin kunta
toimistopäällikkö Timo Harju-Autti, Suunnittelukeskus Oy Rovaniemi
markkinointipäällikkö Paavo Silvennoinen, Suunnittelukeskus Oy Helsinki, sihteeri

Työryhmä luovuttaa markkinointiselvityksen valtiovarainvaliokunnan liikennejaostolle jatkotoimenpiteitä varten.

Rovaniemellä 11 päivänä lokakuuta 1991

YLLÄSTUNNELIN MARKKINOINTISELVITYSTYÖRYHMÄ

Sauli Niku - Sauli Niku-Paavo *Erkki Vuontisjärvi*

Sauli Niku-Paavo

Erkki Vuontisjärvi

Juhani Kunnari

Juhani Kunnari

Seppo Siira

Seppo Siira

Aukusti Lämsä

Aukusti Lämsä

Timo Harju-Autti

Timo Harju-Autti

Paavo Silvennoinen

Paavo Silvennoinen

2

ALUEEN SUUNNITTELUTILANNE

Yllästunneliin liittyvän selvitystyön aikana on alueelle laadittu Ylläksen yleiskaava ja sen osana Ylläksen tieverkkosuunnitelma. Yleiskaavassa on ratkaistu alueen maankäyttö ja yhdyskuntatekninen huolto sekä suojelukysymykset. Suojeltavien alueiden varaukset ja suojelumerkinnät on neuvoteltu yhteistyössä ympäristöministeriön kanssa. Käsittelyn kohteena on ollut mm. tärkeä Varkaankurun lehtojensuojelualue. Tieverkkosuunnitelma on sopeutettu alueen suojelluksiin vaatimuksiin.

Ylläksen yleiskaavassa ja tieverkkosuunnitelmassa ja Ylläsjärven ja Äkäslompolon kylät on suunniteltu yhdistettäväksi kaksi kilometriä pitkän tunnelin avulla. Tunneliin on lisäksi suunniteltu liike- ja vapaa-ajantiloja, pysäköintitiloja sekä luolastosta ylös tunturiin nousevat hissit.

Vaihtoehtoina olleet itäinen kiertotie ja läntinen kiertotie hylättiin yleiskaavan laadinnan aikana suojellullisin perustein. Itäinen kiertotie olisi aiheuttanut tunturiin maisemallisia vaurioita sekä tärkeälle soidensuojelualueelle tuntuvia meluhaittoja. Läntinen kiertotie hylättiin poronhoidollisiin ja ulkoilullisiin näkökohtiin perustuen. Tie olisi rikkonut tärkeän retkeilyalueen.

Laadittujen selvitysten perusteella tunnelin linjaus on sijoitettu yleiskaavassa hiihtohissien ja rintaiden itäpuolelle Keskipuolen alalle, jolloin rakentamiseen ja lasketteluun tarvittava maankäyttö on saatu kokonaan tieosuuden länsipuolelle. Tunnelin linjauksessa on otettu huomioon Varkaankurun lehtojensuojelualue, jonka tie kaavaehdotuksessa kiertää. Tunneli yhdistää Ylläsjärven ja Äkäslompolon kylät.

Yleiskaava on ollut nähtävillä ja se alistetaan Lapin lääninhallituksen/ympäristöministeriön vahvistettavaksi, Kolarin, Muonion ja Kittilän kunnanvaltuustojen käsittelyn jälkeen vielä kuluvan vuoden aikana.

Lapin tiepiiri jättää Ylläksen alueen tieverkkosuunnitelman tiehallituksen hyväksyttäväksi. Hyväksymisen jälkeen tunneli on osa Ylläksen alueen tieverkkoa. Tieverkkosuunnitelmasta ovat antaneet lausuntonsa Lapin seutukaavaliitto, Kittilän kunta, Muonion kunta ja Kolarin kunta, jotka kaikki puoltavat tunnelivaihtoehtoon toteuttamista.

3

MARKKINOINTISELVITYKSEN TAVOITTEET

Yllästunnelin markkinointiselvityksen tavoitteeksi asetettiin saattaa hanke asiasta kiinnostuneiden yrittäjien, rahoittajien ja muiden sidosryhmien tie-

toisuuteen, kartoittaa käytettävissä olevat resurssit sekä selvittää tunnelin ja siihen liittyvien muiden tilojen toteutumisen kannalta oleelliset seikat.

4

MARKKINOINTISELVITYKSEN TOTEUTUS

4.1

Toimenpiteet

Hankkeen markkinointitoimenpiteet suunnattiin neljälle pääsektorille:

- 1 Rahalaitokset ja rahoittajat, jotka pyrittiin sitomaan hankkeeseen noin 200 miljoonan markan lainarahoituksen saamiseksi mahdollisimman edullisin ehdoin.
- 2 Osakkaat, joilta osakeannin kautta taloudellisten suunnitelmien mukaan tullaan keräämään riskirahoitusta 60 mmk.
- 3 Yrittäjät, jotka joko vuokralaisina tai kiinteistöyhtiön osakkaina harjoittavat käytännön liiketoimintaa suunnitelluissa tiloissa.
- 4 Hankkeen hallinnon järjestämiseen ja ensimmäisen toteutusvaiheen rahoituksen järjestämiseen siten, että hankkeen toteuttaminen voidaan aloittaa vuoden 1992 aikana.

Valituille kohderyhmille markkinointiviestintä tapahtui pääasiassa konsultin suorittamien henkilökoh- taisten yhteydenottojen ja tapaamisten merkeissä. Kohderyhmien avainhenkilöiden haastatteluissa kartoitettiin käytettävissä olevan materiaalin perusteella asiakkaan tarpeista lähtevää kiinnostusta ja hankkeen toteutumisen kannalta oleellisia seikkoja.

4.2

Käytetty materiaali

Käytännön markkinaselvitystyössä käytettiin Yllätunnelin selvitysraporttia, jonka avulla kohderyhmiä informoitiin teknisistä, taloudellisista ja ympäristöllisistä perussuunnitelmista.

Selvitysraportin pohjalta tehtiin yleiseen jakeluun markkinointititivistelmä painottaen kaupallisia näkökohtia.

Lisäksi neuvottelutilanteita varten laadittiin ta- pauskohtaisesti muistioita selventämään hankkeen yk- sityiskohtia ja taustamateriaalina käytettiin Ylläk- sen olemassaolevaa esitemateriaalia.

4.3

Saavutetut kontaktit

Suoritetuissa haastatteluissa ja neuvotteluissa keskeiseksi tehtäväksi muodostui hankkeen nykytilasta annettu informaatio. Poikkeuksetta haastatellut olivat tietoisia hankkeen olemassaolosta. Tiedot perustuivat lähinnä lehdistön kirjoitteluun asiasta. Haastateltujen kannanotot olivat yleensä varovaisen myönteisiä.

Jatkoneuvottelujen ja sitovien kannanottojen edellytyksenä pidettiin hankkeen konkretisoitumista ja liikennetunnelin toteutumisen varmistumista.

4.4

Julkinen sektori

Julkisen sektorin kanssa käytiin neuvottelut eri viranomaisien sekä PTL:n ja puolustuslaitoksen kanssa, joissa pyrittiin varmistamaan kyseisten laitosten tilantarve ja suunnitelmiin tehtävät tilavaraukset. Alustavien myönteisten kannanottojen jälkeen sekä PTL:n että puolustuslaitoksen tahoilta on kirjallisesti ilmoitettu, ettei toistaiseksi ole mahdollista tehdä sitovia tilavarauksia. Ylläksen maa-alueiden hallinnan järjestämiseksi on metsähallituksen kanssa oltu neuvottelukosketuksessa. Asia on vielä auki.

4.5

Yrittäjät

Neuvottelukontaktit mahdolliseen yrittäjäkuntaan keskitettiin jo alueella toimiviin matkailualan yrittäjiin ja Lapin yrittäjiin yrittäjäjärjestöjen kautta. Valtakunnallisella tasolla markkinointitoimenpiteiden kohteena olivat keskusliikkeet, ravintolaketjut, SVUL, Raha-automaattiyhdistys ja Hotelli- ja Ravitsemusalan yrittäjäliitto. Neuvotteluista on laadittu erilliset neuvottelumuistiot. Päähuomio on, että yrittäjät ovat hankkeesta kiinnostuneita ja valmiita toiminnan käynnistymiseen kun hankkeen toteutumisen muut edellytykset ovat kunnossa.

4.6

Rahoittajat

Tunnelihankkeen tarvitseman lainarahoituksen saantimahdollisuudet kartoitettiin neuvottelemalla pankkiryhmittymien Lapin alue- ja yrityskonttoreiden kanssa. Samoin vakuutusyhtiöiden kannanotot rahoitusmahdollisuuksista tutkittiin Rovaniemellä aluejohtajien kanssa käydyissä neuvotteluissa.

Suomalaisten pankkien välittämien valuuttalainojen lisäksi ulkomaisen rahoituksen mahdollisuuksia selvitettiin yhteydenotolla Suomen suurlähetystöön Tokioon.

Rahan saatavuus ei tule muodostamaan ongelmaa. Kaikki liikeidealtaan järkevät ja taloudellisesti kannattavat hankkeet rahoitetaan.

Vakuuskysymys todettiin ongelmalliseksi ellei alueella toimi vuokrasopimuksia hallitsevaa yhtiötä, joka voi antaa takauksia.

5

HANKKEEN TOTEUTUMINEN

5.1

Hankekokonaisuus Tunnelihanke käsittää varsinaisen liikennetunnelin, sen yhteyteen rakennettavat pysäköintitilat, joista on suora hissiyhteys Keskisenlaen ja Ison Ylläksen väliseen laaksoon. Pysäköintitilojen ja hissien tunnumaan luolaston sisään rakennetaan vetovoimainen liike- ja palvelukeskus, johon kuuluvat myös monikäyttöiset liikunta- ja massatapahtumatilat. Suunnitelmissa on edelleen tilavaraukset puolustuslaitoksen ja PTL:n käyttöön.

Yleiskaavassa ei ole sen lisäksi muita laajoja pysäköintialueita eikä tieyhteyksiä kuin tielaitoksen nyt Äkäslompolon puolelle hissien ala-aseman läheisyyteen rakentama alue sekä Ylläsjärven puolella oleva alue. Henkilöautoliikenne samoin kuin bussien ja taksien terminaalitoiminta ohjataan tunnelin kautta luolastoon rakennettuihin pysäköintitiloihin ja terminaalitoimintojen tiloihin.

5.2

Toteutumisen edellytyksiä

Suoritetuissa haastatteluissa hankkeen rahoituksen ja yrittäjäkunnan sitoutumisen kannalta keskeisiksi kysymyksiksi nousivat seuraavat näkökohdat:

5.3

Asiakasvirta

Hankkeen liiketaloudellinen kannattavuus edellyttää liikennetunnelin osalta huippuvuorokausina kevättalvella 3 200 ajoneuvosuoritetta vuorokaudessa sekä liiketilojen kautta hisseillä ylös 13 000 asiakasnousua tunturiin, jolloin liiketilojen kautta kulkevan asiakasvirran kokonaismäärä vuorokaudessa on 26 000 asiakasta.

Asiakasvirran kanavointi liikennetunnelin kautta pysäköintilaitokseen sekä bussi- ja taksiterminaalien kautta luolastosta ylös tunturiin perustuu yleiskaavan ja tieverkkosuunnitelman ohjaaviin vaikutuksiin. Alueella liikkuminen perustuu tulevaisuudessa osittain julkisen liikenteen hyväksikäyttöön. Bussi- ja taksiterminaalit sekä 1 200 auton pysäköintilaitos sijaitsevat luolastossa.

Lapissa vain Ylläksen alue ja Levin alue ovat kirjanneet alkuvuoden 1991 aikana 15 % asiakasvirran kasvun. Ylläksen yöpymisvuorokaudet ovat kasvaneet 15 000 yöpymisvuorokautta edellisestä vuodesta. Liiketoimintojen kannattavuus edellyttää edelleen asiakasvirran huomattavaa lisäämistä, jotta 26 000 asiak-

kaan kokonaisvirta tunnelin kautta kulkevista asiakkaista saavutetaan.

5.4

Rahoitus

Rahalaitosten kanssa käytyjen keskustelujen yhteydessä todettiin, että rahan saanti sinänsä ei ole ongelma. Pankit asettavat lainoituksen kynnyskysymyksiksi liiketoimintojen kannattavuuden ja toisaalta turvaavat vakuudet.

Konkreettisten luottohakemusten tueksi tulee suorittaa tarkempi ja yksityiskohtaisempi taloudellinen tarkastelu laatimalla business plan jokaisesta toimintayksiköstä erikseen. Liiketoimintasuunnitelmissa osoitetaan faktojen avulla sijoitetun pääoman tuoton ylittävän rahan hinnan.

5.5

Tunnelimaksukokeilu

Tielaitoksen tavoitteissa on tiemaksukokeilu. Eräänä kokeilukohteena on mainittu Yllästunneli, jossa voitaisiin kokeilla tunnelimaksua. Rahoituslaskelma perustuu tunnelimaksun käyttöönottoon. Kokeilun toteuttaminen edellyttää valtiolta ylimääraistä rahoitusta.

5.6

Kustannukset ja rahoitus

Hankkeen kustannusarvio on tehdyn selvityksen mukaan yhteensä 379 mmk, joka koostuu:

Liikennetunneli	141,5 mmk
Kiinteistöyhtiö	191,5 mmk
Hissiyhtiö	46 mmk

141,5 mmk:n liikennetunnelin rakentaminen toteutetaan puoleksi lainavaroin, joiden pääomakustannuksensa osa katetaan kerättävällä tunnelimaksulla. Tunnelimaksujen kerääminen on Suomessa uutta ja siitä saatavaa tietoa ja kokemusta voidaan käyttää hyväksi, kun tulevaisuudessa suunnitellaan ja toteutetaan erilaisia tie-, silta- ja liikennemaksuja. Lapin tiepiiri käyttää tunnelin rakentamiseen läntisen tieyhteyden vaatimat määrärahat yhteensä 30 mmk ja valtio osoittaa budjetissa ylimääräisenä valtion osuutena 40 mmk tunnelimaksun kokeilua varten.

Liikennetunnelin yhteyteen rakennettava 84 mmk maksava 1200 auton pysäköintihalli sekä bussien ja taksien terminaali-alueet mahdollistavat pysäköintialueiden riittävyyden ja keskitetyn valvonnan. Maksullinen pysäköinti järjestetään yrittäjävetoisena.

Keskisenlaen ja Ison-Ylläksen väliseen laaksoon pystysuunnassa nousevien hissien kustannusarvio on 46 mmk. Ne on tarkoitettu toteuttaa ja ylläpitää rinneyhtiöiden toimesta. Sitoumuksia asiasta ei vielä ole. Hissihanketta ei voi tarkastella erillään rinnetoi-

minnasta, vaan se muodostaa saumattoman kokonaisuuden hiihtohissien ja rinteiden kanssa. Hissin yläpäähän rakennetaan kasinoravintola, josta järjestetään yhteydet rinteisiin ja rinnehisseihin.

Luolaston yhteyteen toteutettavien liiketilojen kustannusarvio on n. 100 mmk. Kaupalliset- ja viihdepalvelut toteutetaan yrittäjävetoisina. Mahdolliset puolustuslaitoksen ja PTL:n tilat toteutetaan valtion toimesta. Mahdollisten osakkaina tai vuokralaisina toimivien yrittäjien ratkaisut ovat toistaiseksi avoimena. Liike-elämän taholta on osoitettu kiinnostusta hanketta kohtaan. Ehdoton edellytys kiinnostuksen konkretisoimiseksi kuitenkin on, että varsinaisen tunnelihankkeen toteutuminen on varmistunut.

6

TOTEUTUSSTRATEGIA

Yllästunnelin kaltainen laaja hanke, jossa on useita eri osapuolia, voi toteutua vaiheittain. Hankkeen toteuttaminen on syytä jakaa selkeästi kolmeen osaan siten, että

1. 141,5 miljoonaa markkaa maksava liikennetunneli toteutetaan tielaitoksen toimesta.
2. Hissit, joiden kustannusarvio on 46 miljoonaa markkaa, muodostavat toisen toteuttamiskokonaisuuden. Hissit toteutetaan erillisen hissiyhtiön toimesta.
3. Kolmannen toteuttamiskokonaisuuden muodostavat muut tilat, joiden kustannusarvio on 191,5 miljoonaa markkaa. Muut tilat toteutetaan hankekohtaisten kiinteistöyhtiöiden toimesta.

Kokonaisuuden hallitsemiseksi on Kolarin kunta yhdessä KERA:n omistaman Matkailun Kehitys Nordia Oy:n kanssa perustanut laaja-alaisen kehitysyhtiön. Kehitysyhtiön rahoitusstrategia edellyttää eri osapuolten välistä laajaa toteuttamissopimusta, jossa samanaikaisesti sovitaan rahoitus- ja rakentamiskäytännöt laskettelurinteiden, liiketilojen ja kunnallistekniikan osalta.

Toteuttamissopimuksessa avainasemassa on keskeisenä maanomistajana metsähallitus. Sopimus voidaan tehdä siten, että metsähallitus vuokraa kehitysyhtiölle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella koko Ylläksen alueen rinnetoiminnot ja muut tähän liittyvät toiminnot ja mahdollistaa edelleen vuokraamisen. Neuvottelut vuokrasopimuksesta ovat käynnissä.

7 MÄÄRÄRAHAVARAUKSET

Lapin tiepiiri rahoittaa liikennehanketta vuosittain budjettisuunnitelman mukaisesti. Samoin lainarahoitusta hankitaan vuosittain laaditun budjettisuunnitelman mukaisesti. Valtion budjettiin tulisi määrärahavaraudet tehdä liikennetunnelin toteuttamisen aikataulun mukaisesti.

Liikennetunnelin rahoitusaikataulu on seuraava:

	1992	1993	1994	1995
Lapin tiepiirin tiemääräraha	3,5	10,5	10,5	5,5
Valtion budjetti- rahaa tunneli- maksukokeilua varten	4,0	14,0	16,0	6,0
Lainarahoitusta	7,0	21,5	21,5	21,5
Yhteensä	14,5	46,0	48,0	33,0

Lapin tiepiirin hankkeeseen käyttämä raha (30 milj. mk) on samansuuruinen kuin mikä tarvittaisiin läntisen korvaavan tieyhteyden rakentamiseen.

Valtion vuoden 1992 budjettiin tulisi tehdä 4,0 mmk:n määrärahavaraus hankkeen suunnittelutyön käynnistämistä varten. Samoin Lapin tiepiirin tulisi varautua vuoden 1992 suunnitelmissaan Yllästunnelin toteutuksen suunnitteluun 3,5 milj. markan määrärahalla.

Hissien ja muiden tilojen rahoituksen järjestelyistä vastaavat erillinen hissiyhtiö, kiinteistöyhtiöt ja kehitysyhtiö.

8 KEHITYSYHTIÖN PERUSTAMINEN

8.1 Yhtiön toimiala

Ylläksen Kehitys Oy:n toiminta-ajatus kiteytyy toimialamäärittelyssä, jonka mukaan yhtiön tarkoituksena on omistaa, hallita ja vuokrata Ylläsjärven ja Äkäslompolon kylien alueilla maata ja kiinteistöjä, omistaa osakkeita sekä harjoittaa matkailuun liittyvää liiketoimintaa.

8.2 Perustaminen ja perustajaosakkaat

Ylläksen Kehitys Oy tullaan perustamaan kolmivaiheisesti siten, että ensimmäisessä vaiheessa yhtiön perustamistoimenpiteiden nopeuttamiseksi Kolarin kunta merkitsi perustettavan yhtiön osakekannasta 60 % ja

Matkailun Kehitys Nordia Oy 40 %. Tässä vaiheessa yhtiön osakkeita ei vielä kohdisteta rakennettaviin tiloihin vaan tarkoituksena on luoda juridisesti oikeustoimikelpoinen yhteisö organisoimaan hanketta ja tekemään tarvittavia päätöksiä.

Kakkosvaiheessa suoritettavan osakeannin tarkoituksena on kerätä yhtiöön tarvittavaa osakepääomaa. Tällöin tarkoituksena on saada hankkeeseen mukaan pelkästään sijoitusmielessä mukaan tulevat osakkaat.

Kolmannessa vaiheessa hankkeen edetessä yhtiöjärjestys muutetaan ja osakkeet jaetaan A-sarjan sijoittajaosakkeisiin ja B-sarjan osakkeisiin, jotka kohdistetaan tilaohjelman mukaisesti oikeuttamaan kyseisten huoneistojen hallintaan alla esitetyn mallin mukaisesti. Osa tilaohjelman mukaisista liiketiloista jää yhtiön välittömään hallintaan. Yhtiö myy liiketiloihin oikeuttavia osakkeita yrittäjille, sijoittajille ja muille hankkeeseen liittyville tahoille.

Yhtiön perustaminen voi myöhempien toteuttamisvaiheiden osalta edetä myös niin, että se jakautuu myös erillisiksi yhtiöiksi.

8.3

Taloudellinen panostus

Yhtiötä perustettaessa sijoitettava osakepääoma on mahdollisimman pieni. Rakennettavien neliöiden mukaan yhtiön osakekanta jakautuu 12 000 osakkeeseen, joiden nimellisarvo on kaksikymmentä markkaa. Perustettaessa osakepääoma on siis 240 000 markkaa, joka haluttaessa voidaan yhtiöjärjestyksestä muuttamatta korottaa nelinkertaiseksi eli siis 960 000 markkaan.

Osakkailta hankkeeseen kerättävä rahoitus hoidetaan, joko osakepääoman korotuksella yhtiöjärjestyksestä muuttamalla, jolloin osakkeiden nimellisarvo korotetaan 100 markkaan tai varat kerätään muodostettavaan rakennusrahastoon. Suunnittelu- ja toteutusvaiheen käyttörahoitus pyritään hoitamaan yhteiskunnan varoista saatavilla avustuksilla.

8.4

Tilaluettelo ja osakkeet

Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita liikehuoneistoja yhtiön omistamissa rakennuksissa (liite 1).

8.5

Yhtiövastikkeet

Yhtiökokous voi päättää, että yhtiön osakkailta peritään kiinteistön ja siihen liittyvien laitteiden ylläpitoa varten hoitovastiketta ja näiden peruskorjausta tai muita pidempiaikaisia investointeja varten otettavien lainojen lyhennysten, korkojen ja muiden kulujen maksamista varten rahoitusvastiketta.

8.6

Yhtiön hallinto

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vähintään kolme ja enintään kymmenen jäsentä. Hallitus valitsee keskuudesta puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat. Hallitus on päätösvaltainen kun enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä on paikalla. Hallitukseen varataan paikka valtion, esim. metsähallituksen edustajalle/edustajille.

Yhtiölle hallitus valitsee toimitusjohtajan, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön hallintoa.

9

MAANVUOKRASOPIMUS

Tunnelihankkeen toteutumisen kannalta keskeisessä asemassa on alueen maan hallintaan liittyvät järjestelyt. Metsähallituksen kanssa on käyty neuvotteluja pitkäaikaisesta vuokrasopimuksesta, jolla metsähallitus vuokraisi koko Ylläksen alueen perustetulle kehitysyhtiölle ja mahdollistaisi alueiden edelleen vuokrauksen. Vuokraus koskisi rinnetoimintojen, rinnekahviloiden, rinneravintoloiden, hissien ala-asemien alueita ja kalliorakentamisen alueita.

Metsähallitus ei ole muodostanut vielä lopullista kantaa alueen vuokraukseen. Neuvottelujen pohjalta laadittu luonnos vuokrasopimuksesta on liitteenä 2.

10

HANKKEEN TOTEUTTAMISAIKATAULU

Hankkeen toteutus kestää tieverkkosuunnitelman hyväksymisestä neljä vuotta. Tieverkkosuunnitelma on tarkoitus hyväksyä kuluvan vuoden loppuun mennessä. Tunnelihankkeen suunnittelu voidaan aloittaa vuoden 1992 alussa. Toteuttamissuunnittelu kestää kaksi vuotta ja rakentamisvaihe kolme vuotta. Suunnittelu ja rakentaminen voivat toteutua osin samanaikaisesti. Hanke on kokonaisuudessaan valmis vuoden 1995 loppuun mennessä.

Hissien, liiketilojen ja muiden tilojen suunnittelu ja markkinointi käynnistyy samanaikaisesti liikennetunnelin suunnittelun kanssa. Kuitenkin näiden hankkeiden toteuttamisaikataulut määräytyvät busineksen kiinnostuksen ja markkinatilanteen kehittymisen mukaan. Tässä taloudellisessa tilanteessa ne eivät voi valmistua samanaikaisesti liikennetunnelin kanssa.

11

LOPPUARVIO

Yllästunnelin teknisen, ympäristöllisen ja taloudellisen selvityksen perusteella tunneli on toteuttamiskelpoinen. Nyt laaditun markkinointiselvityksen perusteella tunnelihanke konkretisoituu välittömästi, kun hankepäätös ja toimenpidepäätös liikennetunnelin

osalta on tehty. Liikennetunnelin toteuttaminen luo pohjan muun hankekokonaisuuden kannattavuudelle riittävän asiakasvirran muodossa. Rahoituksen saanti hankkeelle ei ole ongelma, kunhan vakuuskysymykset ratkaistaan ja yksityiskohtaisesti tutkitaan kunkin yrittäjän resurssit ja liikeidean elinkelpoisuus. Yrittäjäkunnan suhtautuminen tunnelihanketta kohtaan on poikkeuksetta myönteinen. Yrittäjien kanssa käytävät sitovat jatkoneuvottelut voidaan käydä liikennetunnelihankkeen toteutumisen varmistuttua.

Yrittäjien kanssa käydyissä keskusteluissa on toteutusstrategia hahmottunut siten, että keskeiset liiketoiminta-alueet jaetaan yrittäjien kesken samanaikaisesti. Keskeisiä liiketoiminta-alueita ovat:

- rinteet
- hissit
- rinneravintolat
- kasinoravintola
- oluttuvat
- päivittäistavarakauppa
- eräät lomakyläalueet
- eräät hotellihankkeet

Näin ollen strategianeuvotteluissa on useita osapuolia, sillä asiassa ei kenelläkään ole riittävästi päätösvaltaa. Toisaalta taas asian pilkkominen osiin ei johda yrittäjien kannalta riittävän mielenkiintoisten asiakokonaisuuksien syntyymiseen.

Liikennetunneli ja muut tilat muodostavat toiminnallisen ja taloudellisen kokonaisuuden. Muiden tilojen rakentaminen on myös liikennetunnelin kannattavuuden edellytyksenä. Hanke tulisi toteuttaa kokonaisuutena siten että liikennetunnelin yhteyteen rakennettava hissijärjestelmä kytketään muuhun rinnetoimintaan omana yhtiönään.

Kokonaisuuden hallitsemista varten on perustettu kehitysyhtiö ja pysäköinti-, liike- ja toiminnallisten tilojen rakentamista ja hallintaa varten perustetaan kiinteistöyhtiöitä. Yhtiöiden rahoitusta ja vakuusjärjestelyjä varten tehdään eri osapuolten välisiä laaja-alaisia toteuttamissopimuksia, joissa samanaikaisesti sovitaan koko hankkeen rahoitus- ja rakentamisratkaisuksista.

Helsinki/P. Silvennoinen/RRa

11.10.1991

1 (2)

Kaupalliset palvelut

	tila no	m2	n:rot	määrä
- päivittäis- tavaramyymälä	1	400	1-400	400
- karkkimyymälä	2	30	401-430	30
- luontaistuote- myymälä	3	30	431-460	30
- kioskki 1	4	20	461-480	20
- kioskki 2	5	20	481-500	20
- kioskki 3	6	20	501-520	20
- alkon myymälä	7	300	521-820	300
- vaatetusliike	8	120	821-940	120
- viihde-elektro- niikkakauppa	9	100	941-1040	100
- kello- ja kultasepänliike	10	30	1041-1070	30
- valokuvausliike	11	40	1071-1110	40
- sporttiliike 1	12	65	1111-1175	65
- sporttiliike 2	13	65	1176-1240	65
- matkamuisto- liike 1	14	30	1241-1270	30
- matkamuisto- liike 2	15	30	1271-1300	30
- matkamuisto- liike 3	16	30	1301-1330	30
- matkatoimisto	17	50	1331-1380	50
- terveyden- hoitopalvelut	18	200	1381-1580	300
- fysikaalinen hoito	19	100	1581-1680	100
- kauneushoitola	20	80	1681-1760	80
- parturi	21	30	1761-1790	30
- kampaamo	22	40	1791-1830	40
- suutari	23	20	1831-1850	20
- urheiluvä- linevuokraamo	24	80	1851-1930	80

Viihdepalvelut

- pub	25	200	1931-2230	200
- kahvila	26	150	2231-2380	150
- pizzeria	27	100	2381-2480	100
- hampurilais- ravintola	28	120	2481-2600	120
- peliautomaatit	29	300	2601-2900	300
- videoteatteri	30	430	2901-3330	430
- pukin paja	31	50	3331-3380	50
- sepän paja	32	200	3381-3580	200
- lasten paja	33	100	3581-3680	100

Yläpuoliset tilat

	tila no	m2	n:rot	määrä
- kallioravintola	34	750	3681-4430	750
- disko	35	350	4431-4780	350
- kasino	36	200	4781-4980	200
- pub	37	200	4981-5180	200
- hampurilais- ravintola	38	120	5181-5200	120

Liikuntatilat

- liikuntasali	39	2020	5201-7220	2020
- squash	40	560	7221-7780	560
- kuntosalit	41	350	7781-8130	350
- keilahalli	42	620	8131-8750	620
- ampumarata	43	830	8751-9580	830
- curlingrata	44	420	9581-10000	420

Muut tilat

- PTL ¹⁾	45	1000	10001-11000	1000
- puolustus laitos ¹⁾	46	1000	11000-12000	1000

Yhtiön välittömään
hallintaan jäävät
tilat

- huolto ja hallintotilat	1350
- pysäköintitilat 1200 autolle ja matkustajien jättö- ja ottopaikat	26000

¹⁾ Ei sitovaa tilavarausta

V U O K R A S O P I M U S

Metsähallitus (jäljempänä Metsähallitus) vuokraa täten Kolarin Kehitys Oy:lle (jäljempänä vuokramies) vapaa-ajan keskusta varten maanvuokralain 5. luvun mukaisena vuokrana Kolarin kunnassa sijaitsevaan valtion maahan; Ylläs kuulu-
van, oheiseen karttaan merkityn alueen seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on tämän sopimuksen allekirjoittamis-
päivästä kuun päivään 2016.
2. Vuotuinen vuokranmaksu, joka suoritetaan puoli-
vuosittain etukäteen kahdessa yhtäsuuressa erässä
maaliskuun ja syyskuun aikana Metsähallituksen
osoittamalle rahalaitostilille, on
() markkaa.

Edellä mainittu vuotuinen vuokranmaksu sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että perusindeksinä on sopimuskauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokranmaksua maksetaan sopimuksentekovuotta seuraavan kalente-
rivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulu-
kuun indeksiluku on suurempi tai pienempi kuin perusindeksi, korotetaan tai alennetaan perusvuok-
ramaksua vastaavasti.

Viitenä ensimmäisenä vuotena sopimuksen tekemises-
tä indeksin muutoksesta kuitenkin otetaan kulloin-
kin huomioon puolet eikä näin huomioon ottamatta
jätettyä indeksin muutosta oteta huomioon suori-
tusta korottavana tekijänä myöhemminkään, vaan
vuokranmaksua korotetaan viidennen vuoden jälkei-
sellä vuokrantarkistusajanjaksolla vain indeksin
vastaavalla vertausajanjaksolla tapahtunutta
muutosta vastaavasti. Viitenä seuraavana vuotena
indeksin muutoksesta otetaan huomioon suoritusta
korottavana tekijänä 3/4. Yhdennentoista sopimus-
vuoden alusta lukien indeksin muutos otetaan
huomioon täysimääräisesti.

Jollei vuokranmaksua ja Metsähallitukselle suori-
tettavia mahdollisia muita korvauksia, maksuja ja
kustannuksia suoriteta määräaikana, vuokramies on
velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä
maksupäivään asti korkolain mukaisen viivästysko-
ron.

3. Vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyes-
sä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli

se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen tarkoitukseen.

Jos vuokramies haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen siitä tehtävä viimeistään kuutta (6) kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä valtiolle kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää tämän oikeutensa.

4. Kun vuokrasuhde päättyy, on Metsähallitus velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat vuokramiehen rakennukset, rakennelmat ja laitteet.

Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten, rakennelmien ja laitteiden rakennusteknisestä arvosta vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana. Arvioitaessa ei oteta huomioon maanarvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

5. Kun vuokra-aikaa maanvuokralain 9 §:n 2 momentin mukaisesti pidennetään, siirtyy Metsähallituksen velvollisuus maksaa tämän sopimuksen 4. kohdassa tarkoitettu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes sopimus muutoin lakkaa.

6. Milloin Metsähallitus on ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittanut vuokramiehelle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai vähintään kymmeneksi vuodeksi vuokra-alueen uudelleenvuokraamiseen vuokrasta, joka ei ylitä alueen käypää vuokraa uudelleenvuokraamisen ajankohtana, mutta vuokramies ei ole hyväksynyt tarjousta, ei Metsähallitus ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin on vuokramies velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikan kuntoon.

Jollei rakennuksia, laitteita tai laitoksia poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on Metsähallituksella oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

7. Vuokramiehellä on oikeus edelleen luovuttaa alue tai sen osa edelleenvuokralle sopimuksin, joiden voimassaoloaika ei saa olla pidempi kuin tämän sopimuksen mukainen vuokra-aika.

Vuokramiehellä on lisäksi oikeus Metsähallitusta enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Tällöin on se, jolle vuokraoikeus on siirretty

velvollinen kolmen kuukauden kuluessa saannostaan kirjallisesta ilmoittamaan siitä Metsähallitukselle vuokraoikeuden siirron kirjaamista varten liittämällä ilmoitukseen saantokirjan, vuokrasopimuksen ja muut tarpeelliset asiakirjat. Kunnes Metsähallitus on siirron merkinnyt, vastaa myös entinen vuokramies vuokraehtojen täyttämisestä.

8. Metsähallitus ilmoittaa, vuokran kohdetta rasittaa alueen käytöstä tehdyt vuokra- ja muut sopimukset. Sopijapuolet ilmoittavat tarkoituksenaan olevan, että mainitut sopimukset vuokranantajalle kuuluvine oikeuksineen ja velvollisuuksineen siirretään tämän sopimuksen vuokramiehelle.

9. Metsähallituksella on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle ja sille rakennettaviin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitoksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet.

Sopijapuolet toteavat, että vuokramiehelle tämän vuokrasopimuksen nojalla tulevaa hallintaoikeutta rajoittaa tielaitoksen oikeus rakentaa ja pitää vuokra-alueen kallioperässä yleistä tietä.

10. Vuokra-alueetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Metsähallituksen suostumuksetta käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä vuokra-alueella saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin häiritsee ympäristöä. Vuokramies on lisäksi velvollinen pitämään hyvässä kunnossa vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja vuokra-alueen rakentamattoman osan sekä muutoinkin noudattamaan tässä suhteessa Metsähallituksen antamia määräyksiä. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustöiden ajaksi on puut tarpeellisilta osin suojattava ja, mikäli vuokramies havaitsee puiden olevan lahoamassa tai muuten aiheuttavan vaaraa, on siitä ilmoitettava valtiolle.

Vuokramiehellä on oikeus suorittaa vuokra-alueen kallioperässä louhintatöitä sekä viedä pois näin syntynyttä louhetta ja maa-aineksia.

11. Metsähallituksella tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokramiehelle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Kat-

selmuksessa tarkastetaan, ovatko vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoinkin noudatettu. Jos tarkastus aiheuttaa huomautuksia, on puutteellisuudet korvattava Metsähallituksen asettamassa määräjassa.

12. Tästä sopimuksesta johtuvat arvioinnit ja erimielisyydet käsitellään siinä järjestyksessä kuin maanvuokralain 6. luvussa on säädetty.
13. Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain 5. luvun mukaista maanvuokraa koskevia säännöksiä.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi Metsähallitukselle ja yksi vuokramiehelle.

Helsingissä päivänä kuuta 1991